



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
47447

Ficha
1

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 157776.2.0047447-58

IMÓVEL: Apartamento 409, do bloco 03, do empreendimento "Residencial Quinta Real", a ser construído sob o nº966, da Rua Murundu, Padre Miguel, na Freguesia de Campo Grande, área privativa coberta padrão de 42,65m², e, somada à comum, área total de 47,28m², que corresponde à fração ideal de 0,003969 do terreno designado por lote 02, do PAL 49.354, com área de 8.949,31m². O empreendimento terá 111 vagas de garagem, numeradas de 01 a 111, sendo 08 para PNE de nºs50, 51, 70, 71, 78, 79, 98 e 99, todas descobertas e localizadas no pavimento de acesso, não vinculadas a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso do condomínio. Considerando-se que o total de vagas de garagem é inferior ao total de unidades autônomas, cada unidade poderá ocupar no máximo 01 (uma) vaga de garagem, por ordem de chegada, limitando-se à lotação projetada. -x-x

PROPRIETÁRIA: EÓLICA REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede na Praia do Flamengo, nº66, bloco B, sala 1509, Flamengo, nesta cidade, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 32.292.406/0001-81. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido por compra feita a Alex Mello Max, pela escritura pública de compra e venda lavrada em 23/12/2019, pelo 18º Ofício de Notas desta cidade, Livro 7552-ES, fls.086/087, registrada neste ofício, sob o R-1 da matrícula 36.145, em 15/01/2020, desmembramento averbado no 4º Registro de Imóveis sob o AV-40 da matrícula 17.645, em 13/11/2019, e o memorial de incorporação registrado neste ofício sob o R-2 da matrícula 36.145, em 02/07/2020. -x-x

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº3.418.049-7, CL nº03.189-8. Matrícula aberta aos 13/01/2021, por FL.

AV - 1 - M - 47447 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: De conformidade com o disposto no Art.662, C/C §2º do Art.661 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, fica consignado que o imóvel desta matrícula se configura como futura unidade autônoma, estando inserido em obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão. Em 13/01/2021, por FL.

AV - 2 - M - 47447 - AFETAÇÃO: Consta averbado neste ofício, no AV-4 da matrícula 36.145, em 02/07/2020, que pelo instrumento particular de 13/03/2020, a proprietária submeteu a incorporação do Empreendimento do qual o imóvel desta matrícula faz parte ao regime de afetação, conforme previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4591/64. Desta forma, constituindo-se patrimônio de afetação o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculadas à incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados destinam-se única e exclusivamente à consecução da Incorporação do Empreendimento e à entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes e manter-se-ão apartados, tornando-se incommunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Em 13/01/2021, por FL.

R - 3 - M - 47447 - HIPOTECA: Prenotação nº 53474, aos 21/12/2020. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 21/10/2020, a proprietária deu em primeira e especial HIPOTECA o imóvel desta matrícula, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF nº00.360.305/0001-04, em garantia da dívida referente à abertura de crédito no valor de R\$24.240.287,94, para construção do empreendimento "Residencial Quinta Real - Módulo I". O desembolso do financiamento será efetuado pela credora em parcelas mensais, conforme o andamento das obras, de acordo com o percentual apontado no Relatório de Acompanhamento de Empreendimento (RAE) emitido pela credora. Sendo ainda o referido desembolso condicionado à confirmação de que foram aplicados na obra os recursos relativos à contrapartida do devedor. A referida dívida tem prazo de amortização de 36 meses a contar do dia correspondente ao término do prazo de carência. Valor da garantia hipotecária: R\$43.151.000,00 (incluindo outros imóveis).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N3UU8-7QHBQ-VQU87-W2NKKW>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
47447

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0047447-58

Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 08/02/2021, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDPQ 48984 UOX. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 4 - M - 47447 - ADITAMENTO: Prenotação nº **55084**, aos **22/02/2021**. Pelo instrumento particular de re ratificação, datado de 17/02/2021, as partes contratantes, já qualificadas, resolveram de comum acordo aditar a hipoteca objeto do R-3 desta matrícula, para constar que o **valor da garantia hipotecária passa a ser de R\$25.364.000,00**, permanecendo inalteradas as demais informações. Averbação concluída aos 17/03/2021, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDRQ 72312 QBD. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 5 - M - 47447 - RETIFICAÇÃO: Prenotação nº **63932**, aos **30/11/2021**. Pelo requerimento de 30/11/2021, fica re ratificado o memorial de incorporação objeto do R-2 da matrícula 36.145, para constar modificações no empreendimento, de caráter técnico, para adequar o projeto às normas estabelecidas pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro - CBMERJ, em conformidade com o processo nº06/700331/2020 da Coordenadoria Geral de Licenciamento de Projetos Sociais, licença de obra nº 25/0883/2021, permanecendo inalteradas as demais informações. Averbação concluída aos 11/03/2022, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 24188 GHF. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

R - 6 - M - 47447 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **64883**, aos **29/12/2021**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 17/12/2021, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação/Programa Casa Verde e Amarela, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, e do artigo 25, da Lei nº14.118/2021, a proprietária **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$175.000,00**, a **ANDERSON DA SILVA COCO**, brasileiro, solteiro, porteiro de edifício, inscrito no RG sob o nº 22.271.644-1, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 121.390.697-06, residente e domiciliado na Rua do Jambo, s/nº, bloco 62, Realengo, nesta cidade, e **GUILHERME DA SILVA COCO**, brasileiro, solteiro, inscrito no RG sob o nº 31.119.393-2, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 191.935.407-79, residente e domiciliado na Rua do Jambo, bloco 62, 12, Realengo, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$25.037,42 recursos próprios; R\$2.585,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$9.898,02 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$137.479,56 com recursos do financiamento concedido pela instituição financeira, o qual é garantido pela alienação fiduciária. As demais condições e obrigações ajustadas constam do instrumento. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$175.000,00**, certificado declaratório de isenção nº 2450541 (Lei nº 5065/2009). Registro concluído aos 17/03/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 24920 PXM.

AV - 7 - M - 47447 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº **64883**, aos **29/12/2021**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-3, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 17/12/2021, objeto do R-6, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 17/03/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 24921 YHG.

AV - 8 - M - 47447 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº **64883**, aos **29/12/2021**. Em virtude do instrumento particular de 17/12/2021, objeto do R-6, nos termos da regulamentação do Conselho Curador do FGTS, fica averbado que o imóvel desta matrícula somente poderá ser objeto de nova negociação com utilização de recursos do FGTS depois de decorridos, no mínimo, 03 anos da última transação. Averbação concluída aos 17/03/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 24922 CBE.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N3UU8-7QHBQ-VQU87-W2NKKW>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
47447

FICHA
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LMRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 157776.2.0047447-58

R - 9 - M - 47447 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **64883**, aos **29/12/2021**. Pelo mesmo instrumento referido no R-6, o imóvel objeto desta matrícula foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº 9.514/97, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **R\$137.479,56**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 6,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 6,6971% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$920,01, com vencimento para 20/01/2022. Origem dos Recursos: FGTS/União. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$175.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 17/03/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nº EDVA 24923 MTO.

AV - 10 - M - 47447 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **71145**, aos **01/07/2022**. Pelo requerimento de 25/05/2022, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação nº 25/0270/2022, datada de 20/05/2022, de acordo com o processo nº 06/700331/2020, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 20/05/2022. Dispensada a apresentação da CND do INSS relativa à obra, conforme provimento CGJ nº 41/2013, publicado no D.O.E em 21/06/2013. Averbação concluída aos 02/08/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nº EDVA 45832 RBJ. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 11 - M - 47447 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-14 da matrícula 36.145, em 02/08/2022, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64, passando a ter esta unidade: **fração ideal de 0,005280; área privativa de 42,65m²** e, somada à comum, **área total de 96,75m²**, rratificando assim a abertura da matrícula. Em 02/08/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 12 - M - 47447 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **70031**, aos **01/06/2022**. Foi registrada em 02/08/2022, no Registro Auxiliar sob o nº 491, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 02/08/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nº EDVA 46315 CYW.

AV - 13 - M - 47447 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **97956**, aos **03/06/2024**. De acordo com a notificação promovida pelo credor, já qualificado, entregue em 21/06/2024, por Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva via AR", conforme código de rastreio nº YJ877517495BR foram intimados os devedores **GUILHERME DA SILVA COCO**, e **ANDERSON DA SILVA COCO**, ambos já qualificados, para quitar as obrigações relativas à alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, na forma da legislação vigente. Após a adoção dos procedimentos estabelecidos na Lei 9.514/97, com os respectivos documentos comprobatórios arquivados na serventia, transcorreu o prazo para pagamento **sem a purgação da mora**. Averbação concluída aos 25/07/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nº EDUY 86582 QSI.

AV - 14 - M - 47447 - CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO: Prenotação nº **109270**, aos **24/01/2025**. Fica cancelada a intimação objeto do AV-13, desta matrícula, face a quitação. Averbação concluída aos 06/05/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nº EDUZ 54275 FLQ.

AV - 15 - M - 47447 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **109270**, aos **24/01/2025**. Pelo requerimento de 23/01/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **ANDERSON DA SILVA COCO**, e **GUILHERME DA SILVA COCO**, ambos já

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N3UU8-7QHBQ-VQU87-W2NKKW>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
47447

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0047447-58

qualificados, realizada pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 03/04/2025, 04/04/2025 e 07/04/2025, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Após a adoção dos procedimentos estabelecidos na citada lei, com os respectivos documentos comprobatórios arquivados na serventia, transcorreu o prazo para pagamento **sem a purgação da mora**. Averbação concluída aos 06/05/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 54276 MJY.

AV - 16 - M - 47447 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº119922, aos 11/09/2025. De acordo com o título e demais documentos acostados, inclusive a certidão municipal, o imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº3.455.320-6, e CL (Código de Logradouro) nº03.189-8. Averbação concluída aos 18/09/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZW 48913 USE.

AV - 17 - M - 47447 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº119922, aos 11/09/2025. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-6 e à extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora, em relação ao imóvel desta matrícula, fica **cancelada a afetação** objeto do AV-2, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 18/09/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZW 48914 NUM.

AV - 18 - M - 47447 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº119922, aos 11/09/2025. Pelo requerimento de 10/09/2025, hoje arquivado, e verificado o cumprimento do art. 26, §7º, da Lei 9514/97, **CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, ficando a mesma com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 60 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R\$181.768,15**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$181.768,15**, guia nº2724824. Averbação concluída aos 18/09/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZW 48915 FEP.

AV - 19 - M - 47447 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº119922, aos 11/09/2025. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-18. Averbação concluída aos 18/09/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZW 48916 LWY.

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. Rio de Janeiro, **18/09/2025**

A presente certidão foi assinada eletronicamente.

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registrodeimoveis.org.br, sem intermediários e sem custos adicionais.

Emolumentos: **R\$ 108,60**
Fundrat.....: **R\$ 2,17**
Lei 3217.....: **R\$ 21,72**
Fundperj.....: **R\$ 5,43**
Funperj.....: **R\$ 5,43**
Funarpen.....: **R\$ 6,51**
Selo Eletrônico: **R\$ 2,87**
ISS.....: **R\$ 5,83**
Total.....: **R\$ 158,56**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônica
EEZW 48917 WKE



Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>
ANG -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N3UU8-7QHBQ-VQU87-W2NKKW>